Rockenhausen – Rockenhausen (Stadt)

Attraktive Dachgeschosswohnung in direkter Innenstadtlage!

Objektnummer: 25145257

KAUFPREIS: 135.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 87 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25145257 - 67806 Rockenhausen – Rockenhausen (Stadt)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25145257 - 67806 Rockenhausen – Rockenhausen (Stadt)

Auf einen Blick

Objektnummer	25145257
Wohnfläche	ca. 87 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1989
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	135.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 25145257 - 67806 Rockenhausen – Rockenhausen (Stadt)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.10.2030
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	138.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 25145257 - 67806 Rockenhausen – Rockenhausen (Stadt)

Die Immobilie

Objektnummer: 25145257 - 67806 Rockenhausen – Rockenhausen (Stadt)

Die Immobilie

Objektnummer: 25145257 - 67806 Rockenhausen – Rockenhausen (Stadt)

Die Immobilie

Objektnummer: 25145257 - 67806 Rockenhausen – Rockenhausen (Stadt)

Die Immobilie

Objektnummer: 25145257 - 67806 Rockenhausen – Rockenhausen (Stadt)

Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25145257 - 67806 Rockenhausen – Rockenhausen (Stadt)

Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen diese tolle Wohnung vorstellen zu dürfen!

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung befindet sich in direkter Innenstadtlage – unmittelbar in der Fußgängerzone von Rockenhausen und damit in einer gefragten Wohnlage der Stadt. Die Wohnung liegt in einem 1989 erbauten Mehrparteienhaus und ist bequem über einen Aufzug erreichbar. Auf rund 87 m² Wohnfläche präsentiert sich ein durchdachtes Raumkonzept, das Singles, Paare oder Kapitalanleger gleichermaßen anspricht.

Der ca. 38 m² große Wohn- und Essbereich überzeugt mit einer hellen, freundlichen Atmosphäre und Zugang zur etwa 4,5 m² großen Terrasse, die einen charmanten Blick über die Dächer der Stadt bietet. Eine ebenso gepflegte Einbauküche mit Elektrogeräten ist bereits vorhanden und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Das großzügige Badezimmer ist mit einer Duschwanne ausgestattet und verfügt über einen praktischen Waschmaschinenanschluss. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine kleine Abstellkammer sowie einen separaten Kellerabstellraum, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Ein PKW-Stellplatz rundet dieses attraktive Angebot ab. Nach einer überschaubaren Renovierung lässt sich eine Jahresnettokaltmiete von etwa 9.000 € realisieren – eine interessante Gelegenheit sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die Wert auf eine zentrale Lage und gepflegtes Wohnambiente legen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Energieausweis - Endenergiebedarf: 138,4 kWh/m²a - Energieeffizienzklasse: E - wesentlicher Energieträger: Gas - Baujahr lt. Energieausweis: 1989

Objektnummer: 25145257 - 67806 Rockenhausen – Rockenhausen (Stadt)

Ausstattung und Details

- Aufzug
- eigener PKW Stellplatz im Innenhof
- gemütliche Dachterrasse
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Vorratskammer bei der Küche, Kellerabstellraum
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss

Objektnummer: 25145257 - 67806 Rockenhausen – Rockenhausen (Stadt)

Alles zum Standort

Rockenhausen besticht als lebenswerte Kleinstadt mit rund 5.300 Einwohnern, die durch ihre stabile Bevölkerungsstruktur und familienfreundliche Atmosphäre überzeugt. Die Stadt bietet eine solide Infrastruktur, die insbesondere Familien ein sicheres und ausgewogenes Umfeld gewährleistet. Dank der guten Anbindung an regionale Verkehrsnetze, vor allem nach Kaiserslautern, verbindet Rockenhausen naturnahes Wohnen mit praktischer Erreichbarkeit. Die moderate Preisgestaltung am Immobilienmarkt und die stabile Wertentwicklung schaffen zudem eine verlässliche Basis für ein langfristiges Zuhause in ruhiger Umgebung.

Der charmante Charakter Rockenhausens zeigt sich in seiner ruhigen und sicheren Wohnlage, die besonders Familien anspricht. Hier finden Sie eine harmonische Gemeinschaft, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können. Das Angebot an Einfamilienhäusern und kleinen Mehrparteienhäusern fügt sich perfekt in das familienorientierte Stadtbild ein. Die Nähe zu regionalen Zentren eröffnet vielfältige Pendelmöglichkeiten, während die überschaubare Größe der Stadt eine entspannte Lebensqualität garantiert – ideal für Familien, die Wert auf Geborgenheit und eine gute Grundversorgung legen.

Für Familien besonders attraktiv ist die hervorragende Bildungslandschaft, die von mehreren Kindergärten, Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen reicht – alle bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. So sind beispielsweise der katholische Kindergarten und die BBS Donnersbergkreis nur etwa zwei bis drei Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die Grundschule und die Realschule plus, die in maximal sieben Minuten erreichbar sind. Die Nähe zu diesen Einrichtungen ermöglicht eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Auch im Gesundheitsbereich ist Rockenhausen bestens aufgestellt: Apotheken wie die Schloss-Apotheke liegen nur zwei Gehminuten entfernt, und das Krankenhaus sowie Facharztpraxen sind in weniger als zehn Minuten zu Fuß erreichbar. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, etwa der idyllische Schlossgarten oder das Naturerlebnisbad, die zum gemeinsamen Verweilen und aktiven Erholen einladen. Einkaufsmöglichkeiten wie der REWE oder Lidl sind in rund sechs bis sieben Minuten zu Fuß erreichbar, was den täglichen Bedarf unkompliziert abdeckt. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit dem Bahnhof Rockenhausen nur fünf Gehminuten entfernt, rundet das familienfreundliche Gesamtbild ab und erleichtert Ausflüge sowie Pendelwege.

Objektnummer: 25145257 - 67806 Rockenhausen – Rockenhausen (Stadt)

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.10.2030.
Endenergiebedarf beträgt 138.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25145257 - 67806 Rockenhausen – Rockenhausen (Stadt)

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Normann Schmidt

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey
Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0
E-Mail: alzey@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com